

Chers lecteurs !

En cette période de pénurie de terres, de pénurie de logements et de bouleversements écologiques, une vieille question se pose à nouveau : à qui appartient réellement la terre en Allemagne ? Et comment est-elle répartie ? Un examen de la répartition des terres en Allemagne est extrêmement intéressant et éclairant pour les questions économiques et sociales. Cinquante-huit pour cent de la surface échoient à l'agriculture. Pourtant, en 2024, celle-ci ne contribuait qu'à 0,7 % de la valeur ajoutée brute totale et n'employait que 1,3 % de la population active. La sylviculture représente 30 % supplémentaires de la superficie du territoire allemand. Elle comprend non seulement les forêts, mais aussi les zones de loisirs. La production industrielle ne nécessite qu'une surface relativement faible de 1,7 %. À titre de comparaison, le réseau routier et ferroviaire, avec 5 %, occupe près de trois fois plus d'espace que l'industrie. Le marché immobilier résidentiel, avec un peu moins de 3,8 %, reste une zone relativement restreinte. Compte tenu de la croissance actuelle de la demande de logements, il n'est pas étonnant que les loyers et les prix de l'immobilier augmentent. Mais qu'est-ce qui augmente exactement ? Les coûts de production des bâtiments, les coûts du crédit, les salaires ? Ou les prix des terrains ?

Avec le terme « rente foncière » — ou « loyer foncier » — nous abordons dans ce numéro un sujet économique et social resté relativement marginal à ce jour. Il y a cent ans, le grand réformateur social, Franz Oppenheimer (1864-1943), mettait déjà en garde contre les effets destructeurs de la rente foncière. Tout au long de sa vie, il a lutté contre la rente foncière dans le cadre de projets coopératifs et de ses travaux universitaires, il a écrit :

« La génération actuelle de théoriciens économiques considère avec un mépris marqué tous les auteurs qui reconnaissent dans le [...] droit de rente foncière une cause principale de souffrance sociale et proposent de l'éliminer par une réforme foncière. »

Oppenheimer ne critique pas seulement ainsi la possession foncière, mais aussi son statut juridique inattaquable. Les auteurs de *Sozialimpulse* reprennent le débat avec ce numéro autour de la rente foncière. Qu'est-ce qui pousse la rente foncière à la hausse ? Pourquoi le revenu gagné sans effort est-il un problème social ?

*Dirk Löhr* fait souvenance du facteur productif du sol, lequel est souvent oublié et éclaire les facteurs qui font naître la rente foncière. En même temps il fait des propositions concrètes sur la manière dont nous pouvons surmonter la rente foncière comme un revenu sans production.

*Ulrich Kriese* élargit la perspective de l'accumulation « primitive » aux développements actuels : l'accaparement des terres, les conséquences de l'injustice foncière actuelle et les approches pour la surmonter.

Dans l'entrevue, *David Matthée* (fondation *trias*) et *Ulrich Kriese* (fondation *Edith Maryon*) présentent l'histoire respective de leurs fondations. Ils expliquent la manière dont ils veulent « neutraliser » la propriété des biens-fonds. En outre, ils donnent des aperçus sur la manière de travailler des fondations et des projets de logement qu'elles soutiennent.

Le thème de la rente foncière sera élargi et complété dans le prochain numéro. Dans celui-ci, la construction durable sera au cœur des préoccupations. Nous expliquerons pourquoi la durabilité est souvent perçue comme une simple augmentation des coûts. L'une des raisons est que la rente foncière, facteur du coût-clé des projets de construction, est négligée. Un troisième numéro spécial sera consacré l'année prochaine au logement.

Nous ouvrons également un nouveau focus sur les entreprises autogérées, en commençant par l'article programmatique : « Les entreprises sont-elles nécessairement des dictatures ? » Nous souhaitons lancer un débat sur la nature autoritaire des entreprises. Nous cherchons à répondre à la question : les entreprises doivent-elles rester du-

rablement en dehors des principes de démocratie, de liberté et de cogestion, ou peuvent-elles s'intégrer à la sphère façonnée par les Lumières ? Ce faisant, nous examinons également les points de convergence possibles dans le débat sur la démocratie économique. Ce sujet n'est plus un débat de niche. Nos propres expériences en matière d'autogestion pourraient être intégrées au dialogue social actuel.

Ici, nous devons apprendre à remettre en question de manière critique les termes trompeurs. C'est ce qui est apparu clairement lors d'une conférence d'André Bleicher en avril 2025, lors de la réunion annuelle du Réseau *Netzwerks Dreigliederung*. Certains auditeurs ont eu du mal à relier les concepts d'économie et de démocratie. Nous approfondirons ce sujet ultérieurement. Cet article n'est que le début d'un processus de recherche.

Nous poursuivons ce qui nous tient à cœur, en présentant dans les prochains numéros des portraits d'entreprises autogérées : leur histoire, leurs succès et les raisons de leurs échecs. Nous encourageons ainsi la recherche de modèles de gouvernance alternatifs.

Enfin, une bonne nouvelle : vous pouvez désormais retrouver *Sozialimpulse* dans la base de données EBSCO. Il s'agit sans doute de l'outil de recherche le plus performant en sciences sociales, principalement utilisé par les institutions universitaires. Vous pourrez ainsi rechercher et trouver des articles *Sozialimpulse* dans le monde entier. Nous sommes particulièrement heureux que la base de données EBSCO nous ait demandé si nous souhaitions y figurer. Cela montre que notre objectif d'ouvrir la revue aux débats en sciences sociales porte ses fruits.

Nous espérons que notre numéro d'été vous offrira des idées fraîches.

*André Bleicher, Stefan Padberg, Wolfgang Rau*